

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會

2003 年 11 月 24 日 24 地段第六次會議概要

會議地點：華埠夏理臣街 125 號聖詹士教堂

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會共同主席范王柳娥歡迎到會者，簡要總結前幾次會議之內容，並概述上次會議討論有關密集類型的概念。然後會議回顧了由乞臣街聯盟帶領下之社區設計論壇及他們的密集圖形，以及他們要求波士頓重建局將其設計融合在密集模式中，會議將討論以上這些話題。

范王柳娥介紹麻州公路局(MTA)的 Bill Tuttle 來回應上次會議的問題。他講述了一個典型的徵求提議書(RFP)的組成部份及一般的設計準則。(見附件) Tuttle 還談及徵求提議書(RFP)的過程以及如何需要等待社區的回應之後才能估算出大約的時間表。

給麻州公路局(MTA)的問題及評論：

- 請闡明租用土地及出賣或授予土地的區別。(Tuttle 說：從一開始麻州公路局(MTA)就決議出租土地，因為出賣土地按立法要求必須售予價高者)
- 有要求提出麻州公路局(MTA)將土地交還社區，並將 1/3 的住房給予低收入居民，1/3 給予年收入為\$20,000 - \$30,000 元的中等收入家庭。這個地段應該用以作福華埠。
- 要求麻州公路局(MTA)就紐頓市(Newton)的一處地段的出租/出售提供更多資料。(Tuttle 答應查看)
- 請闡明在有關土地方面麻州法律相對於麻州公路局(MTA)的規定有何不同。(麻州公路局(MTA)的 Steve Hine 說：麻州公路局(MTA)依照麻州立法規定可以將土地作長期出租而無須租給出價最高者，但是出售土地則必須是價高者得)
- 公寓樓的租約如何運作？租約如何反映公寓樓在不同時期的市場價值？(Hine 說：租約通常都是預先一次過的的一筆錢)
- 請闡明麻州公路局(MTA)主席 Amorello 的辦公室有關將 24 地段市場價值盡量擴大的評論。(麻州公路局(MTA)的 Fred Yalouris 說：他認為 Amorello 是指尼倫街以南地段並非 24 地段。Hine 說：Amorello 很可能是指長期出租相對於出售，而且並非專指這個地段)
- 麻州公路局(MTA)對 Wilkerson 議員即將訂立的法案有何評論？(Hine 說：麻州公路局(MTA)不支持該項法案，但會遵守立法規定。)
- 麻州公路局(MTA)可有長期出租或出售土地的典型例子？(Hine 說：麻州公路局(MTA)通常持有長期租約，但偶然也會售地，例如在 Allston 市)
- 24 地段的價值是多少？有一個具體數字嗎？(Hine 說：徵求提議書(RFP)中的租金提議部分要求提議者將市場價值及土地狀況考慮在內。租金是評估提議書的其中因素之一，通常租金較低的提議會被選用。)
- 發展商財務狀況的披露是否與哥倫布中心相似？(Hine 說：由於沒有波士頓市用地準則限制，導致哥倫布中心情況不同。財務提議部分將保密，而在選出后將會有一定程度的披露。)

華埠及皮革區中央幹道諮詢委員會

波士頓重建局的 Sue Kim 講述設計的初步概要及使用準則。（見附件）她解析這些將為徵求提議書(RFP)設置一個基本的框架，並給 6 地段提供一套準則樣板以供審閱。（可供索取）

波士頓重建局城市設計師 Yan Gao，重述了眾人已經通過的城市設計原則。（見附件）她提醒大家現存的用地準則允許樓層與面積比例(FAR)為 7。目前這個過程是要訂出放在徵求提議書(RFP)內的密集及使用準則，這些將會讓潛在的發展商進一步了解社區的取向 – 如何尊從用地準則或者在哪裏或如何偏離用地準則。Gao 隨後介紹了根據乞臣街聯盟之設計模式，使用同樣的電腦模型技術設計成的密集模型。她設計了一大一小兩個密集模型 – 大概為 250 和 350 個單位。（單位面積根據波士頓重建局就附近幾個發展計劃的調查報告而設定）。（PowerPoint 的介紹文件可供索取）

波士頓重建局 Bruce Ehrlich 介紹了一份在市場環境下可負擔房屋分析報告及周圍房屋發展計劃等候名單資料。報告包括了基於不同因素及估計而設定的特定模式。（見附件）這些資料及伴隨的數據表可在乞臣街聯盟的辦公室索取。

Ehrlich 提供的估計包含對其它幾個有高度可負擔性並取得成功之發展計劃的分析及比較。他還就幾個有關內部及外來補助，減稅，聯邦補助計劃，Section 8, 及連結基金等問題作了說明。他提醒大家大都市(Metropolitan)不可能被重複，原因是使用的複雜及各種獨特的補助計劃。

其它問題是圍繞發展商的責任，建造圖書館的可能性，泊車的費用及房屋信託基金。Ehrlich 還評論密集及使用位置能夠對財務造成影響。

會中有評論說希望將土地無償歸還社區以及住房單位應基於華埠的收入水平制訂可負擔的標準。Ehrlich 評論說如將可負擔標準制定在很低的收入水平將會對發展計劃造成限制，令其不可行。

Gao 將話題帶回到密集類型上並問眾人對這些類型是否感到滿意或者大家偏向于包含有更多可負擔住房潛力的較大型計劃。到會者沒有特別的評論。范王柳娥結束了會議，指出到會者今晚吸取了大量的資料並將在下一次會議提出建議及評論。下次會議的時間初定於 2004 年 1 月 12 日。